

Số: 07 /BC-CT-BKS

Hà Nội, ngày 07 tháng 5 năm 2022

**BÁO CÁO**  
**CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**  
**Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022**

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu  
- Quý vị Cổ đông Công ty

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO), Ban kiểm soát SUDICO báo cáo tình hình hoạt động của SUDICO năm 2021, cụ thể như sau:

**I. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Hoạt động của Ban kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Công tác triển khai thực hiện việc kiểm tra, giám sát Công ty được thực hiện theo kế hoạch năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy ý kiến thông qua các vấn đề của SUDICO như thông qua Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông, thẩm tra Báo cáo tài chính (bán niên/năm), việc thực hiện các quy định, quy chế quản lý nội bộ... đóng góp ý kiến trong công tác quản trị tại SUDICO.

Trong quá trình làm việc, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua các phương tiện email, điện thoại để hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất. Tình hình thực hiện kiểm tra, giám sát SUDICO của Ban kiểm soát trong năm 2021 tập trung vào các vấn đề sau:

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2021;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập và thư quản lý của đơn vị kiểm toán.

**II. Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty**

**1. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ, trong năm 2021 Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc điều hành công tác sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:



- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2021;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2021; tiến độ thực hiện đầu tư, hoàn thiện hạng mục đầu tư với từng dự án do SUDICO làm chủ đầu tư;
- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp đột xuất, định kỳ hàng quý nhằm phục vụ chỉ đạo và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của Công ty để đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời.
- Các biện pháp để chỉ đạo điều hành SXKD do Tổng giám đốc trình đều được HĐQT xem xét phê duyệt trên nguyên tắc tập thể đảm bảo khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.
- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD, Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT trình ĐHĐCĐ đã phản ánh đúng thực tế của công tác quản lý HĐQT.

## **2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty**

Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về các vấn đề thuộc quyền Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.

- Hoạt động của Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng Pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Bộ máy điều hành của Công ty đã được sắp xếp và bổ nhiệm theo nhu cầu quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con và các đơn vị trực thuộc.
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2021 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm, Công ty đã thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu về kế hoạch SXKD.

## **III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành**

Trong năm 2021, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình SXKD và tình hình tài chính của Công ty, hỗ trợ Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời.

Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát Công ty được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Mọi quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ.

Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát hoặc đại diện Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

## **IV. Đánh giá tình hình hoạt động SXKD của Công ty năm 2021**

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Công ty, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:



## 1. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021

- Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty được lập theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến của kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2021 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu.
- Ban kiểm soát đã xem xét thẩm định Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2021 (đã kiểm toán), các thành viên Ban kiểm soát đều thống nhất với kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và các chỉ tiêu trong Báo cáo tài chính, báo cáo thể hiện đầy đủ, rõ ràng, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

## 2. Kết quả thực hiện SXKD năm 2021

Đơn vị tính: Tỷ đồng

T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021		Thực hiện 2021		% Hoàn thành	
		Tổng hợp	Công ty Mẹ	Tổng hợp	Công ty Mẹ	Tổng hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá SXKD	774	480	783	487	101%	102%
2	Tổng giá trị đầu tư	157	115	159	118	102%	103%
3	Tổng doanh thu	660	331	756	368	115%	111%
4	Lợi nhuận trước thuế	87	23	116	51	133%	221%

Căn cứ vào bảng tổng hợp trên: Công ty cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD năm 2021.

## 3. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
-	Tỷ số thanh khoản hiện thời (TSNN/Nợ ngắn hạn)	1,02	1,11
-	Tỷ số thanh toán nhanh {(TSNN - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn}	0,17	0,175
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu quản lý nợ</b>		
-	Tỷ số nợ/ Tổng tài sản	69%	68,9%
-	Tỷ số nợ/Vốn chủ sở hữu	227%	222%
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
-	Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/BQ giá trị HTK)	0,19	0,14
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,17	0,108
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	4%	14,8%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,95%	4,79%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,6%	1,6%

## 4. Nhận xét và đánh giá

Với những kết quả đạt được trong năm 2021 của SUDICO, Ban kiểm soát SUDICO có những nhận xét như sau:



- **Những mặt đã làm được:**

**Công tác đầu tư:** Hoàn thành kế hoạch về giá trị đầu tư (102% tổ hợp công ty) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên: Dự án Nam An Khánh Sudico đã tập trung triển khai đầu tư đồng bộ Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội, bàn giao nhà cho khách hàng tại Khu Vista lago về sinh sống, tạo nên một quần thể Khu nhà ở đẹp, đồng bộ, hiện đại với đầy đủ tiện ích mang thương hiệu riêng của Sudico; Dự án khu nhà ở Văn La đã tích cực làm việc với Sở ban ngành Hà Nội giải trình về hồ sơ điều chỉnh chủ trương dự án; lập dự án đầu tư công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng. Bám sát EVN Hà Nội, đôn đốc các thủ tục nội bộ của EVN để di chuyển đường 110KV Văn La; Dự án phần mở rộng phía đông nam khu dân cư Bắc Trần Hưng Nhận giao đất khu 0,9 ha của UBND Thành phố và hoàn thành công tác GPMB phần diện tích còn lại, hoàn thành thi công gói thầu hệ thống giao thông giai đoạn II+III và giai đoạn IV, tiếp tục huy động và thu tiền góp vốn của khách hàng; Dự án khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình Hoàn thành xin cấp giấy phép xây dựng của dự án; triển khai công tác chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng; Đối với các dự án khác đã tập trung bám công tác liên quan đến quy hoạch, giao đất tại Dự án Khu đô thị Tiến Xuân; tiếp tục làm việc với UBND Tỉnh để triển khai đầu tư giai đoạn 2 dự án Sông Đà – Ngọc Vũng; tiến hành công tác xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch dự án tại Hòa Hải - Đà Nẵng.

**Công tác kinh doanh, dịch vụ:** Năm 2021, tại dự án Nam An Khánh, Sudico đã tập trung hoàn thiện và bàn giao nhà cho khách hàng về sinh sống tại Khu Vista Lago. Thuê đơn vị quản lý, vận hành chuyên nghiệp Savills quản lý khu đô thị; cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho các khách hàng đã nhận bàn giao nhà tại dự án; Tiếp tục công tác kinh doanh mặt bằng tầng 1 khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì; Hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý, xây dựng lại tiến độ để có cơ sở làm việc với khách hàng dự án Văn La về kế hoạch triển khai dự án và tiến độ nộp tiền giai đoạn tiếp theo; Tại dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo hoàn thành lựa chọn đơn vị tư vấn bán hàng phân bổ sung đợt 2 giai đoạn II; hoàn thành kinh doanh 257 lô đất.

**Công tác tài chính:** Cân đối đủ nguồn vốn đảm bảo cho hoạt động đầu tư và SXKD của Công ty, thanh toán các khoản nợ đến hạn cả gốc và lãi cho các tổ chức tín dụng hơn 1.212 tỷ đồng.

**Công tác tái cấu trúc:** Sắp xếp bố trí lại nhân lực, tinh giản biên chế và bổ sung thêm nhân lực mới đáp ứng nhu cầu, năng suất lao động tại các Phòng ban Công ty, đơn vị trực thuộc và các Công ty con. Thành lập Văn phòng Công ty, Ban phát triển dự án... để đáp ứng mục tiêu chiến lược kinh doanh trong giai đoạn mới.

- **Một số hạn chế:**

- Chưa thu xếp được nguồn vốn để trả cổ tức bằng tiền mặt từ năm 2016 đến 2020 cho các cổ đông (theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã được thông qua), trong đó cổ tức năm 2016 (10%) và năm 2017 (10%) công ty đã thực hiện chốt danh sách cổ đông nhận quyền hưởng cổ tức, nhưng hiện nay công ty đang gia hạn thanh toán đến ngày 30/12/2022.

- Tại ngày 31/12/2021 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty về khoản công nợ phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho vẫn còn khá lớn (hơn 3.834 tỷ đồng), tuy nhiên khoản công nợ phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho so với đầu năm, Công ty đã giảm hơn 409 tỷ đồng.

- Công ty chưa thực hiện được thoái vốn một số khoản đầu tư tài chính của Công ty không hiệu quả (*do giá cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán có thị giá thấp và không đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn, đối với các khoản đầu tư tài chính cổ phiếu chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán còn vướng mắc về thủ tục pháp lý*).



- Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện trong năm 2021 mặc dù công ty cơ bản đã hoàn thành kế hoạch năm (sau khi đã điều chỉnh theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị), nhưng nếu xét so với một số đơn vị cùng ngành thì Công ty đạt tỷ lệ thấp không tương xứng với quy mô vốn và tiềm lực sẵn có của Công ty.

#### **V. Kiến nghị của Ban kiểm soát**

1. Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động của toàn Công ty, thực hiện tái cấu trúc và thoái vốn các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả;
2. Tập trung thu hồi các khoản công nợ phải thu khác, phải thu khách hàng, các khoản ứng trước cho người bán và các khoản tạm ứng công nợ cá nhân.
3. Tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện ban hành các quy định, quy chế quản lý nội bộ của Công ty phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tiễn của Công ty.
4. Cần có giải pháp thu hồi vốn triệt để các khoản công nợ còn tồn đọng, tập trung nguồn vốn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng các dự án.
5. Xây dựng kế hoạch thực hiện quyết toán vốn đầu tư các dự án, công trình, hạng mục đã hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định.
6. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 có uy tín, kinh nghiệm, có tính độc lập cao để Soát xét Báo cáo tài chính bán niên và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty.

#### **VI. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022**

Để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát SUDICO dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2022 như sau:

1. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của HĐQT, Tổng giám đốc;
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết ĐHCĐ/HĐQT, Nghị quyết, Quyết định, Quy chế của công ty, các yêu cầu của cổ đông lớn, nhóm cổ đông;
3. Thẩm định các Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm của Công ty;
4. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 của Công ty;
5. Kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng vốn: việc ban hành và thực hiện Quy chế tài chính, Quy định nội bộ của Công ty, việc sử dụng các Quỹ;
6. Kiểm tra giám sát tình hình quản lý dòng tiền, công tác kiểm kê và thực hiện các quy định về định mức;
7. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện tái cấu trúc Công ty;
8. Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban Tổng giám đốc Công ty;
9. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên các hoạt động của Công ty thông qua các Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022./.

Trân trọng cảm ơn!

#### **Nơi nhận:**

- Các cổ đông (báo cáo);
- HĐQT, TGD, TV BKS (để biết);
- Lưu: BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Minh Sơn**

